

Số: 3232/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 13 tháng 9 năm 2017

### QUYẾT ĐỊNH

**Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

**Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành**

(Quy mô: 70.404m<sup>2</sup>, do Công ty cổ phần Diệu Thương làm chủ đầu tư)

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 204/TTr-SXD ngày 27/7/2017,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành với các nội dung chính sau:

#### 1. Phạm vi nghiên cứu

a) Vị trí, ranh giới:

Khu đất thuộc xã An Phước, huyện Long Thành có ranh giới xác định theo bản vẽ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 11/2012 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 05/01/2012, cụ thể như sau:

- Phía Nam : Giáp đất ở nông thôn hiện hữu.
- Phía Bắc : Giáp chùa Đức Viên.
- Phía Đông : Giáp đất trường Thiết Giáp.
- Phía Tây : Giáp đường quy hoạch đi khu công nghiệp An Phước.

b) Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- Tổng diện tích : 7,04 ha (70.404m<sup>2</sup>).
- Quy mô dân số : Khoảng 1.236 người.
- Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

BAN NHÂN DÂN

## 2. Tính chất, mục tiêu, chức năng

### a) Tính chất:

Là khu dân cư nông thôn xây dựng mới phù hợp theo định hướng quy hoạch xây dựng nông thôn mới xã An Phước, được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tổ chức quy hoạch theo tiêu chí điểm dân cư nông thôn.

### b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư xây dựng khu dân cư tại xã An Phước, đảm bảo sự phát triển hài hòa của khu vực huyện Long Thành.

- Tạo tiền đề phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực.

- Làm cơ sở cho công tác quản lý đất đai, quản lý xây dựng, ngăn ngừa sự phát triển tự phát của dân cư trên địa bàn.

## 3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và quy hoạch sử dụng đất

### a) Các chỉ tiêu thiết kế kỹ thuật:

- Chỉ tiêu về sử dụng đất : 57,7 m<sup>2</sup>/người, trong đó:

+ Đất ở : 33,0 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất công cộng : 2,7 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất cây xanh – TDTT : 3,2 m<sup>2</sup>/người.

+ Đất giao thông : 17,0 m<sup>2</sup>/người.

- Mật độ xây dựng:

+ Nhà liên kế : 70%.

+ Công trình công cộng : 40%.

- Tầng cao xây dựng:

+ Công trình trường mầm non : 01 – 02 tầng; ≤ 12m.

+ Nhà liên kế : 02 – 04 tầng; ≤ 20m.

- Chỉ giới xây dựng:

+ Nhà liên kế : ≤ 2,5m.

+ Công trình trường mầm non : ≤ 6m.

### b) Các chỉ tiêu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Chỉ tiêu cấp nước : 120-150 lít/người/ngày.đêm

- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng nước cấp

- Chỉ tiêu cấp điện : 1.200 kWh/người/năm

- Chỉ tiêu rác thải : 1-1,2 kg/người.ngày

- Thông tin liên lạc : 01 máy/02 người

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất, phân khu chức năng, các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Stt	Loại đất	Được duyệt theo quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 30/3/2012		Quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	31.729	45,07	40.997,1	58,2
2	Đất công cộng	6.785	9,64	3.337,1	4,7
3	Đất cây xanh - TDTT	9.525	13,53	3.879,1	5,5
4	Đất giao thông	22.366	31,77	21.751,8	31,0
5	Hạ tầng kỹ thuật	0	0	439,1	0,6
<b>Tổng cộng</b>		<b>70.404</b>	<b>100,00</b>	<b>70.404,0</b>	<b>100,0</b>

b) Phân khu chức năng:

- Đất ở: diện tích quy hoạch 40.997,1m<sup>2</sup>, bao gồm 13 lô phố. Trong đó, Bố trí loại hình nhà ở liên kế có sân vườn diện tích mỗi lô đất từ 120m<sup>2</sup> – 150m<sup>2</sup>, số lượng 309 lô; mật độ xây dựng tối đa 70%, tầng cao xây dựng 03-4 tầng.

- Đất công trình công cộng (trường mầm non): diện tích quy hoạch 3.337,1m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao xây dựng 01-2tầng.

- Đất cây xanh – TDTT: được bố trí phân tán phục vụ từng nhóm ở, đảm bảo bán kính đi bộ từ nhà ở đến công viên cây xanh là gần nhất, diện tích quy hoạch 4.318,2m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông: được bố trí theo loại hình ô bàn cờ, với tổng diện tích 21.751,6m<sup>2</sup>.

- Đất hạ tầng kỹ thuật: Bố trí trạm xử lý nước thải cho dự án, diện tích 439,1m<sup>2</sup>.

c) Bảng tổng hợp chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD max (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô, căn hộ
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>	<b>40.997,1</b>	<b>70</b>	<b>2 - 4</b>	<b>309</b>
1.1	LK01	3.147,6	70	2 - 4	24
1.2	LK02	3.202,5	70	2 - 4	24
1.3	LK03	4.464,9	70	2 - 4	36
1.4	LK04	2.432,1	70	2 - 4	20
1.5	LK05	2.559,5	70	2 - 4	20
1.6	LK06	5.207,1	70	2 - 4	40
1.7	LK07	2.752,2	70	2 - 4	22



STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mật độ XD max (%)	Tầng cao (tầng)	Số lô, căn hộ
1.8	LK08	2.582,4	70	2 - 4	20
1.9	LK09	3.642,9	70	2 - 4	28
1.10	LK10	2.828,8	70	2 - 4	20
1.11	LK11	1.945,9	70	2 - 4	12
1.12	LK12	2.877,2	70	2 - 4	20
1.13	LK13	3.386,8	70	2 - 4	23
<b>2</b>	<b>Đất công cộng</b>	<b>3.337,1</b>	<b>40</b>	<b>1 - 2</b>	
2.1	Nhà trẻ - mẫu giáo	3.337,1			
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh TDTT</b>	<b>3.879,1</b>	<b>5</b>	<b>0 - 1</b>	
3.1	CX-02	787,6			
3.2	CX-03	1.750,7			
3.3	CX-4,5,6,7	1.340,8			
<b>4</b>	<b>Trạm xử lý nước thải</b>	<b>439,1</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	
<b>5</b>	<b>Đất giao thông</b>	<b>21.751,8</b>			
<b>Tổng cộng</b>		<b>70.404,0</b>	<b>43</b>		<b>309</b>

### 5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan – thiết kế đô thị

- Khu dân cư được tổ chức quy hoạch nhằm hình thành một khu ở hoàn chỉnh, phù hợp với hiện trạng dân cư, đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật với các khu vực xung quanh theo quy hoạch.

- Trong các nhóm ở tổ chức hệ thống công viên trung tâm nhóm ở, đường đi dạo, không gian xanh phục vụ người dân trong dự án. Không cảnh quan công viên cây xanh được tổ chức nhằm mục đích kết nối các nhóm ở, đảm bảo khoảng cách gần nhất đến từng nhà ở, tạo sự thân thiện và khuyến khích người dân tham gia các hoạt động ngoài trời.

- Đường nét và hình khối kiến trúc công trình: theo khuynh hướng hiện đại, tối giản, thân thiện với môi trường. Các công trình phải tạo được không gian hài hòa trong cùng một dãy nhà, khu nhà; tạo được sự đồng bộ hợp lý trong từng dãy nhà ở cùng loại (về hình thức mái, số tầng cao, khoảng lùi từng dãy nhà), hình khối đơn giản, tránh sử dụng các chi tiết cầu kỳ. Đảm bảo được tiêu chí “công năng – thích dụng – kinh tế - thẩm mỹ”.

- Quy định về màu sắc trang trí mặt tiền nhà: sử dụng màu sắc tươi sáng, cùng tông màu hài hòa trên bề mặt công trình và các dãy công trình đồng nhất. Hạn chế dùng các màu tối, sẫm gây cảm giác khó chịu về thị giác, nóng bức về cảm giác và gây tâm lý phản cảm. Chỉ được sử dụng tối đa 3 màu đối với mảng tường lớn bên ngoài cho một công trình nhà ở.

- Quy định về vật liệu xây dựng: ưu tiên sử dụng vật liệu xây dựng địa phương, phù hợp với điều kiện khí hậu thổ nhưỡng của khu vực, phù hợp với vùng khí hậu nhiệt đới.

## 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

### a) Quy hoạch hệ thống giao thông

Quy hoạch hệ thống giao thông bao gồm các loại đường: Đường giao thông đối ngoại; Đường giao thông nội bộ.

- Đường giao thông đối ngoại (ngoài dự án):

+ Đường phía Tây Nam dự án (Mặt cắt A-A): Lộ giới 29,0m (7,0m – 7,5x2m – 7,0m).

+ Đường N6 (Mặt cắt 1 – 1): Lộ giới 14,0m (3,5m – 7,0m – 3,5m).

+ Đường phía Bắc dự án (Mặt cắt 1 – 1): Lộ giới 14,0m (3,5m – 7,0m – 3,5m).

- Đường giao thông nội bộ trong khu dân cư:

+ Đường D4 (Mặt cắt 1-1): Lộ giới 14m (3,5 m – 7,0m – 3,5m).

+ Đường N1, N2 , N3, N4, N5, D1 và D5 (Mặt cắt 2-2): Lộ giới 12m (3,0m – 6,0m – 3,0m).

+ Đường D6 (Mặt cắt 3-3): Lộ giới 10,5m (3,0 – 6,0m - 1,5m).

+ Đường D2, D3 (Mặt cắt 5-5): Lộ giới 11,5m (3,0 – 5,5m - 2,5m).

+ Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng của từng tuyến đường, khoảng lùi của các công trình thể hiện cụ thể tại bản vẽ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

### b) Quy hoạch san nền và thoát nước mưa

- San nền: Cốt cao độ san nền theo cốt cao độ các tuyến đường hiện có tại khu vực, đảm bảo tiêu thoát nước chung cho toàn khu vực và không bị ngập lụt.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu vực là hệ thống cống BTCT tự chảy theo địa hình D.600-D.800.

### c) Quy hoạch hệ thống cấp nước

- Tổng nhu cầu dùng nước của khu quy hoạch: 437 m<sup>3</sup>/ng.đ.

- Nguồn cấp: đầu nối với tuyến ống cấp nước hiện hữu D.300 phía Tây dự án.

- Mạng lưới cấp nước: Thiết kế mạng lưới vòng kết hợp mạng cụt để cấp nước cho khu vực, trên các tuyến ống cấp nước D.110, tại các ngã 3, ngã tư bố trí các họng lấy nước chữa cháy với bán kính phục vụ là 100m-150m//1 họng để thuận tiện cho việc chữa cháy.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chuyên ngành cấp nước để thỏa thuận vị trí đầu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

### d) Quy hoạch hệ thống cấp điện

- Tổng nhu cầu cấp điện cho khu vực là 870 kW.



- Nguồn cấp điện cho khu vực là tuyến đường dây trung thế 22kV hiện hữu dọc đường đi khu công nghiệp An Phước. Xây dựng mới các tuyến trung thế 22kV; các tuyến dây, tuyến cáp đi ngầm.

- Các trạm điện đều là trạm trong nhà hoặc compact. Từ các trạm hạ thế có các phát tuyến 0,4kV dẫn tới các trạm tiêu thụ.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chuyên ngành cấp điện để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

e) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc

- Tổng dung lượng thuê bao dự kiến: 713 số.

- Nguồn cấp: Sử dụng mạng viễn thông sẵn có tại khu vực, cáp mạng nội bộ sẽ được đấu nối với các tủ cáp, hộp cáp trong khu vực.

- Mạng lưới: Hệ thống cáp trong khu vực đi ngầm trong các tuyến cống bê xây dựng mới.

- Chủ đầu tư liên hệ trực tiếp với cơ quan chuyên ngành thông tin liên lạc để thỏa thuận vị trí đấu nối và các chỉ tiêu kỹ thuật.

g) Quy hoạch hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Tuân thủ theo hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Nước thải sinh hoạt đều phải được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn sau đó đấu nối vào hệ thống cống thu gom và thoát ra mương thoát nước chung của dự án.

- Lưu lượng nước thải: 182 m<sup>3</sup>/ng.đ. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt dẫn về qua trạm xử lý nước thải của dự án, xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Rác thải: Ký hợp đồng với Công ty dịch vụ Vệ sinh Môi trường, thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý bằng xe chuyên dùng.

## **7. Quy định quản lý theo quy hoạch**

Ban hành kèm theo Quy định quản lý theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã An Phước, huyện Long Thành do Công ty Cổ phần Diệt Thương làm chủ đầu tư.

## **8. Các công trình dịch vụ đô thị cần thực hiện đầu tư theo quy hoạch**

- Công trình công cộng - trường mầm non: cần thực hiện đầu tư trong giai đoạn đầu.

- Hệ thống công viên cây xanh và khu TDTT phục vụ nhu cầu vui chơi giải trí của người dân.

## **9. Tổ chức thực hiện, nguồn vốn thực hiện**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Diệt Thương.

- Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu và vốn tín dụng thương mại hợp pháp.

- Tiến độ thực hiện dự án: dự kiến khoảng 03 năm (08/2017 - 08/2019).

**Điều 2.** Trên cơ sở quy hoạch được duyệt Công ty Cổ phần Diệu Thương có trách nhiệm phối hợp cùng UBND huyện Long Thành, UBND xã An Phước thực hiện:

1. Công bố công khai cho nhân dân và các đơn vị kinh tế xã hội có liên quan trên địa bàn về nội dung quy hoạch, cùng nghiêm chỉnh thực hiện theo quy hoạch đã phê duyệt.

2. Tổ chức lập, trình thẩm định và phê duyệt hồ sơ Nhiệm vụ cấm mốc giới theo quy định. Phối hợp với UBND huyện Long Thành, UBND xã An Phước tổ chức triển khai cắm các mốc lộ giới theo nội dung quy hoạch ra thực địa, quản lý xây dựng theo đúng nội dung hồ sơ đã được duyệt. Hồ sơ cấm mốc giới trước khi phê duyệt phải được Sở Xây dựng chấp thuận đảm bảo tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết được duyệt và phù hợp với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài hàng rào.

3. Căn cứ vào quy hoạch được duyệt, chủ đầu tư thực hiện lập các thủ tục tiếp theo trình cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức thi công các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch, việc đầu tư xây dựng các hạng mục theo quy định hiện hành.

4. Trong quá trình lập dự án đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật cần liên hệ với các chuyên ngành: Giao thông, cấp nước, cấp điện, bưu chính viễn thông, công an phòng cháy chữa cháy,... để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật phù hợp với hệ thống đầu nối hạ tầng chung tại khu vực.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 930/QĐ-UBND ngày 30/3/2012 của UBND tỉnh.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Giao thông Vận tải, Chủ tịch UBND huyện Long Thành, Chủ tịch UBND xã An Phước, Lãnh đạo Công ty Cổ phần Diệu Thương, Thủ trưởng các đơn vị và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng (CNN);
- Lưu: VT, CNN.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Văn Vĩnh

CÔNG N